



KATHOLIEKE UNIVERSITEIT  
**LEUVEN**

Faculty of Economics and  
Applied Economics

Department of Economics

De huishuren in België, 1800-1920, voorstelling van een  
databank.

by

Yves SEGERS

Quantitative Economic History

Center for Economic Studies  
Discussions Paper Series (DPS) 99.15  
<http://www.econ.kuleuven.be/ces/discussionpapers/default.htm>

June 1999



**DISCUSSION  
PAPER**

# **DE HUISHUREN IN BELGIE, 1800-1920. VOORSTELLING VAN EEN DATABANK**

**door**

**Yves SEGERS\***

## **Abstract**

**Deze paper draagt de bouwstenen aan voor een diepgaande analyse van de huurprijsontwikkeling in enkele Belgische steden gedurende de jaren 1800-1920. Nieuw onderzoek in archieven van openbare instellingen (OCMW's en steden), gecombineerd met reeds gepubliceerd cijfermateriaal, leverde een uitgebreide databank op met huurprijsgegevens van acht Vlaamse en Waalse steden: Antwerpen, Brugge, Brussel, Gent, Kortrijk, Leuven, Luik en Namen. Aan de hand van deze data werden -volgens de methode van een schakelindex- stedelijke indices berekend. Deze vormden op hun beurt de basis voor de berekening van een nationale huurprijsindex.**

**Workshop in Quantitative Economic History  
Center for Economic Studies  
Katholieke Universiteit Leuven**

**Juni 1998**

**\*Dank aan prof. dr. Erik Buyst, prof. em. dr. Herman Van der Wee en de leden van de werkgroep Kwantitatieve Economische Geschiedenis voor hun kritische bemerkingen bij een eerdere versie van deze tekst.**

## INHOUDSTAFEL

Inleiding

1. Bronnen

2. Methodologie

3. Woningmarkt en wetgeving in de “lange 19de eeuw”

4. De huurprijsindices: een analyse

5. Besluit

6. Bibliografie

7. Bijlagen

## INLEIDING

Het belang van huurprijzen, en prijzen tout court, voor de kennis van de sociaal-economische geschiedenis is niet gering<sup>1</sup>. De ontwikkeling van de huurprijzen oefende een aanzienlijke invloed uit op het uitgavenpatroon van de huurder en zijn koopkracht, vermits de woningbehoefte essentieel is. De vraag naar huisvesting is weinig prijselastisch. De huurder kan immers moeilijk zijn vraag naar een onderdak opgeven wanneer de prijzen toenemen. Hij kan hoogstens zijn toevlucht zoeken in substitutie. Maar dit alternatief, dat kan bestaan uit het verhuizen naar een meer bescheiden huurwoning of het aankopen van een eigen woning, zorgt voor behoorlijk wat extra-kosten. De uitgaven voor huisvesting waren trouwens niet gering. Chris Schroeven raamde hun aandeel in de totale gezinsbestedingen omstreeks 1920 op 15%. Aan de vooravond van de Tweede Wereldoorlog zou dit reeds zijn opgelopen tot 25%<sup>2</sup>.

Voor de eigenaars van de woningen betekenden de huishuren een vorm van vergoeding voor in het verleden gedane investeringen (bouw, onderhoud en allerlei kosten). De huren vervullen een niet geringe invloed op hun inkomen en op nieuwe investeringen in de bouwsector. Lage relatieve huurprijzen schrikken potentiële beleggers af, terwijl hoge huurprijzen een belangrijke stimulans voor de bouwsector betekenen. Hoge relatieve huurprijzen maken woningen niet alleen tot een interessante belegging, maar moedigen de huurders in zeker mate aan om zich een eigen woning aan te schaffen<sup>3</sup>.

Ondanks het belang ervan hebben sociaal-economisch historici relatief weinig aandacht besteed aan de ontwikkeling van de huurprijzen in België in het verleden. Tot op heden werden huurprijsindices van slechts enkele steden gepubliceerd. De nadruk lag hierbij bovendien op het Ancien Regime en het interbellum<sup>4</sup>. Voor de 19de eeuw zijn slechts een drietal studies verschenen. Etienne Scholliers, die in België als eerste met dit soort onderzoek startte, bestudeerde de huishuren in Antwerpen tot 1873. Peter Scholliers nam de ontwikkeling van de Gentse huishuren in de tijdsspanne 1796-1925 onder de loep. Patricia Van den Eeckhout bekeek de situatie in Brussel voor wat betreft de periode 1800-

---

<sup>1</sup>Over het belang van prijzen en lonen zie: C. Vandenbroeke, "Prijzen en lonen als sociaal-economische *Handelingen der Maatschappij voor Geschiedenis en Oudheidkunde te Gent*, XXXVI, 1982, 103-137; H. Van der Wee, "De geschiedenis van prijzen en lonen. Terugblik en toekomstperspectief", in *Arbeid in veelvoud. Een huldeboek voor Prof. Dr. J. Craeybeckx en Prof. Dr. E. Scholliers*. Brussel, 1988, 252-259

<sup>2</sup>C. Schroeven, *Consumer expenditure in interwar Belgium: the reconstruction of a database*. Brussel, 1994, 260. (Studies in Belgian Economic History IV)

<sup>3</sup>A. Leeman, *De woningmarkt in België (1890-1950)*. Kortrijk, 1955, 17-30 en 114-115.

<sup>4</sup>Negentiende eeuw: F. Masson, "Huishuren te Brugge (1500-1796)", in C. Verlinden, *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant, deel III (XVIe-XIXe eeuw)*. Brugge, 1972, 3-94; D. Van Rijssel, *De Gentse huishuren tussen 1500 en 1795. Bijdrage tot de kennis van de conjunctuur van een stad*. Brussel, 1967; idem, "Huishuren te Gent (1500-1795)", in C. Verlinden, *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant, deel II (XVIe-XIXe eeuw)*. Brugge, 1965, 163-353.

Interbellum: A. Henau, *De Belgische huishuren gedurende het interbellum*. Leuven, 1991. (CES Workshop on Quantitative Economic History. Research Paper 91.01)

1913<sup>5</sup>. De voorhanden zijnde 19de eeuwse nationale huurindex was bijgevolg gebaseerd op de prijsevolutie in slechts twee (gedeeltelijk drie) steden. Het ging bovendien uitsluitend om grote, Vlaamse steden. De opzet van deze paper bestaat er dan ook in om een meer uitgebreide, evenwichtige huurindex voor België op te stellen. Er werden met dat oogpunt nieuwe huurprijsgegevens verzameld van kleinere en grotere Vlaamse en Waalse steden. Drie belangrijke onderzoeksvragen worden op basis van deze databank beantwoord.

- 1) Hoe evolueerde de nationale huurindex in België gedurende de “lange 19de eeuw”?
- 2) Welke verschillen of overeenkomsten kunnen worden vastgesteld tussen de diverse onderzochte steden
- 3) Welke factoren determineerden het huurprijsverloop?

Deze paper is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk beschrijft de zoektocht naar geschikt cijfermateriaal en stelt de gebruikte archiefbronnen voor. In het tweede hoofdstuk wordt ingezoomd op de gehanteerde methodologie (gewone index of schakelindex). De representativiteit van het verzamelde huizenbestand wordt eveneens uitvoerig gecontroleerd en besproken. Vervolgens komen in een derde hoofdstuk de belangrijkste ontwikkelingen op de woning- en huurmarkt in de hier bestudeerde periode aan bod, evenals de vigerende huurwetgeving. De analyse van de gereconstrueerde nationale en stedelijke huurindices gebeurt in het vierde hoofdstuk. Het huurprijsverloop wordt er geconfronteerd met belangrijke determinanten als bevolkings- en gezinsontwikkeling, de bouwactiviteit en economische factoren. Een algemeen besluit vat de voornaamste conclusies uit deze studie samen. De bijlagen, die zeer omvangrijk zijn, bevatten de volledige databank die aan de basis lag van alle uitgevoerde berekeningen.

---

<sup>5</sup>E. Scholliers, “Prijzen en lonen te Antwerpen en in het Antwerpse (16e-19e eeuw)” in C. Verlinden, *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant, deel II (XVIe-XIXe eeuw)*. Brugge, 1965, , 641-?; P. Van den Eeckhout en P. Scholliers, *De Brusselse huishuren: 1800-1940*. Brussel, 1979 (Centrum voor Hedendaagse Sociale Geschiedenis. Prijzenreeks 1) en G. Avondts en P. Scholliers, *Gentse prijzen, huishuren en budgetonderzoeken*. Brussel 1977. (Centrum voor Hedendaagse Sociale Geschiedenis. Dossier 5).

## 1. BRONNEN<sup>6</sup>

Het reconstrueren van een huurprijsindex van een land, een stad of een gemeente is geen eenvoudige opdracht. Er kan pas sprake zijn van een degelijk onderbouwde index wanneer er voldoende langdurige observaties zijn verzameld. Dat is echter in vele gevallen een moeilijke, zelfs onoverkoombare opdracht. Tijdens het onderzoek bleek reeds vlug dat het bij gebrek aan prijsgegevens onmogelijk was om voor de plattelandsgemeenten en de meeste kleine steden een huurindex op te stellen. Jammer genoeg kon evenmin voor de meeste Waalse steden evenmin voldoende materiaal worden teruggevonden. De zorg voor het archief lijkt in het zuiden van het land vrij gering. Enkele belangrijke 19de eeuwse industriële groeipolen zoals Verviers, Bergen en Charleroi, blijven noodgedwongen onbesproken in deze studie. Het archiefmateriaal dat de tand des tijds doorstond, was bovendien zeer moeilijk toegankelijk. De huurindex van Luik kon pas worden opgesteld nadat alle registers (een 300-tal) van het niet-geordende C.P.A.S.-archief, dat wordt bewaard in het plaatselijke rijksarchief, stuk voor stuk waren doorgenomen.

De zoektocht naar prijsgegevens van huizen verhuurd door particulieren bleef zonder succes. De geconsulteerde archieven van notarissen, van vermogende families en/of van (sociale) woonmaatschappijen leverden echter geen bruikbaar materiaal op. De teruggevonden data verschaften bijna uitsluitend de huurprijs op slechts één welbepaald tijdstip, terwijl langetermijnreeksen noodzakelijk zijn. Het cijfermateriaal opgenomen in de diverse 19de eeuwse onderzoeken over de woonomstandigheden van de Belgische arbeiders en de budgetenquêtes, lijdt trouwens aan dezelfde tekortkoming<sup>7</sup>. Een alternatieve invalshoek, die gebruik maakt van prijsvermelden in huuradvertenties in lokale kranten, boekte evenmin resultaten. De advertenties geven slechts uitzonderlijk de gevraagde huurprijs op<sup>8</sup>.

Deze studie is bijgevolg, net zoals de eerder gepubliceerde databanken, gebaseerd op het huurbeleid van enkele openbare instellingen. De belangrijkste dataleveranciers waren de Burelen van Weldadigheid en de Burgerlijke Godshuizen. Beide instellingen werden in (bijna) elke Belgische gemeente opgericht kort na de Franse Revolutie. De Weldadigheidsburelen (of Bureaux de Bienfaisance) steunden de behoeftigen met geld en vooral levensnoodzakelijke producten zoals voedsel, kleding, steenkool, enz. De Burgerlijke Godshuizen (of Hospices Civils) stonden in voor de verzorging van zieken, gebrekkigen en bejaarden in instellingen, zoals gasthuizen, godshuizen en gestichten. Beide instanties beschikten van oudsher over een uitgebreid patrimonium: gronden, boerderijen, huizen, ed. Niet zelden werden deze goederen bekomen door schenking<sup>9</sup>. De Burelen van Weldadigheid en de Burgerlijke Godshuizen smolten met de wet van 25

---

<sup>6</sup>Een deel van het bronnenonderzoek werd reeds begin jaren 1990 verricht door Anne Henau. Zij verzamelde een belangrijk deel van de Leuvense en Antwerpse data voor de periode 1830-1914.

<sup>7</sup>Seeböhm Rowntree, *Comment diminuer la misère. Etudes sur la Belgique*. Parijs, (1910), 448; H. de Royer de Dour, *Les habitations ouvrières en Belgique. Essai d'étude d'économie sociale*. Brussel, 1890.

<sup>8</sup>Voor een voorbeeld van deze invalshoek zie o.a. R.A. Margo, "The Rental Price of Housing. In New York *The Journal of Economic History*, 3, 1996, 605-625.

<sup>9</sup>De families Lacroix en Dubois legateerden op het einde van de 19de eeuw bijvoorbeeld elk een tiental burger- en handelshuizen aan het Bureel van Weldadigheid van Luik.

maart 1925 samen. De nieuwe organisatie, de Commissie voor Oenbare Onderstand (C.O.O.) nam alle taken over<sup>10</sup>.

Het basismateriaal voor het berekenen van de individuele stedelijke huurprijsindices werd hoofdzakelijk geput uit de huishuurregisters en/of de jaarrekeningen van beide instellingen. In het geval van Brugge en Kortrijk werden ook enkele woonhuizen in het bezit van de stedelijke overheid toegevoegd aan het bestand. Dit tijdrovende archiefonderzoek leverde nieuwe huurprijsindices op voor de volgende Vlaamse en Waalse steden: Antwerpen<sup>11</sup>, Leuven, Brugge, Kortrijk, Luik (allen tot 1920) en Namen (tot 1870).

De bewaarde huishuurregisters vermelden per wooneenheid (huis, appartement, kamer) de evolutie van de jaarlijkse huurprijs ingaande op de dag van een nieuw contract en/of een prijswijziging. Elk huishuurregister bestrijkt enkele decennia. Het cijfermateriaal voor Brugge en deels ook voor Kortrijk werd bij gebrek aan dergelijke registers geput uit de jaarlijks bijgehouden inkomsten- en uitgavenboeken. De huishuurregisters bevatten naast de prijsgegevens ook meer kwalitatieve informatie betreffende de huurder en/of het verhuurde goed. Alle bronnen, behalve voor Brugge en Kortrijk, vermelden vanaf de tweede helft van de 19de eeuw vrij nauwgezet het beroep van de huurder(s). Dankzij deze informatie kan men zich een idee vormen van de sociale standing van het huis. Het Antwerpse archiefmateriaal maakte bovendien een onderscheid tussen woonhuizen (werkmanswoning of bedienden/burgershuizen) en handelshuizen. De meest recente registers uit Antwerpen en Luik lichten daarnaast de onderzoeker in over de oppervlakte van de verhuurde eigendom (woning en tuin). De registers van Luik, Brugge, Leuven, Antwerpen en Kortrijk vermelden naast de contractueel vastgelegde huurprijs ook de in werkelijkheid ontvangen huurgelden. Dat maakt het mogelijk de betalingen te toetsen aan de afgesproken huurprijs en wanbetalers en periodes van leegstand te traceren. In de meeste gevallen betaalde de huurder elke trimester of semester het overeenstemmend bedrag.

---

<sup>10</sup>Y. Segers, *Zusters in het wit. De gasthuiszusters augustinessen van Boom, 1846-1996. 150 jaar ziekenzorg in de Rupelstreek*. Leuven, 1996, 25 en 35-36.

<sup>11</sup>De Antwerpse huurindex van E. Scholliers werd niet overgenomen omdat hij slechts liep tot 1873. De huishuurregisters werden voor de periode 1800-1920 (opnieuw) volledig doorgenomen. Een aantal huizen die Scholliers niet had opgenomen, werden aan het bestand toegevoegd.

## 2. METHODOLOGIE

### 2.1. Het verzamelen van de data

Hoe werd er concreet te werk gegaan? De jaarlijkse huurprijs werd per wooneenheid en per burgerlijk jaar overgenomen uit de registers of de jaarboeken. Doorgaans waren de huren uitgedrukt in Belgische franken, soms ook in Nederlandse of Brabantse guldens. Indien nodig werden ze omgerekend in de hier gehanteerde eenheidsmunt: Belgische franken. Een probleem stelde zich bij het overgaan van de ene huurprijs naar de andere. Indien de prijswijziging samenviel met het begin van het kalenderjaar, werd de nieuwe huurwaarde zonder meer overgenomen. De huurprijs veranderde evenwel dikwijls in de loop van het burgerlijk jaar. In deze gevallen werd een gemiddelde jaarlijkse huurprijs berekend op basis van het aantal maanden en/of weken waarin de oude prijs nog van kracht was en het aantal weken en/of maanden waarin reeds de nieuwe prijs gold. Indien een huis of appartement gedurende een bepaalde periode onverhuurd bleef, werd de oude prijs gewoon doorgetrokken tot op het ogenblik dat de nieuwe prijs in voege kwam. De op deze manier bekomen jaarlijkse huurprijzen werden steeds tot op de eenheden afgerond. De huurprijzen bevatten in een (weliswaar zeer beperkt) aantal gevallen niet alleen de werkelijke huursommen, maar ook enkele bijkomende lasten zoals brandverzekering, belasting op ramen en deuren, enz. Het bronnenmateriaal maakte een opsplitsing huursom/huurlast niet altijd mogelijk. Er dient bovendien te worden opgemerkt dat de verzamelde data de aan de hoofdverhuurder verschuldigde huursommen betreffen. Ze houden dus geen rekening met wanbetalers, noch met hogere huurprijzen aan onderhuurders. Vooral dit laatste aspect noopt tot voorzichtigheid vermits het onderverhuren in de 19de eeuw (en zelfs later) een wijdverspreid gebruik was.

Niet alle verhuurde huizen kwamen in aanmerking voor het opstellen van de index. Huizen uit het begijnhof voor een lange periode verhuurd aan religieuzen, of woningen verhuurd tegen een symbolische prijs aan personeelsleden van de Burelen van Weldadigheid en de Burgerlijke Godshuizen, werden wegens hun weinig representatief karakter buiten beschouwing gelaten. Huurgegevens die een periode korter dan negen jaar besloegen, kwamen evenmin in aanmerking. Het bestand bevat bovendien alleen huizen, kamers of appartementen die overduidelijk een functie als woon- en verblijfplaats vervulden. Kelders, pakhuizen, magazijnen, vergaderlokalen, ed. werden niet opgenomen in het bestand. Huizen die grondige verbouwingen of uitbreidingen ondergingen, werden na de werkzaamheden -wanneer een aangepaste prijs gold- ingeschaald als nieuwe eenheden. Hetzelfde gebeurde met huizen die werden afgebroken en op dezelfde plaats herbouwd.

Uiteindelijk werden voor de acht bestudeerde steden 1643 verschillende wooneenheden verzameld. Tabel 1 geeft de cijfers weer per stad. Zoals verwacht konden voor de grote steden de meeste huurgegevens worden teruggevonden. De Burgerlijke Godshuizen en Burelen van Weldadigheid beschikten er over een groter onroerend patrimonium. Het was bovendien zo dat in deze steden bijna alle huizen effectief werden verhuurd. In Kortrijk en Brugge stelden de Burgerlijke Godshuizen en de Burelen van Weldadigheid vele (vooral kleine) huisjes gratis ter beschikking van de meest behoeftigen. Ondanks een intensieve zoektocht kon voor de stad Namen slechts een miniem aantal data worden teruggevonden en dat slechts voor een beperkte periode (1800-1870). De meeste huizen werden er naar het midden van de 19de eeuw verkocht aan particulieren.



**Tabel 1. Totaal aantal verzamelde wooneenheden per stad**

Antwerpen	183	Kortrijk	97
Brugge	128	Leuven	147
Brussel	476	Luik	238
Gent	351	Namen	23

Bron: Van den Eeckhout en Scholliers, *op.cit.*, 7; Avondts en Scholliers, *op.cit.*, 57; eigen databank (zie bijlagen).

## 2.2. De representativiteit van het bestand

De herkomst van het in deze studie gehanteerde bronnenmateriaal is weinig gediversifieerd. Bijna alle in het bestand opgenomen huizen werden verhuurd door een openbare instelling. Dat wil echter niet zeggen dat de data niet representatief zouden zijn. De Burelen van Weldadigheid en de Burgerlijke Godshuizen bezaten doorgaans zowel goedkope arbeiderswoningen als chique burgerhuizen, handelspanden (winkels, cafés, zelfs hotels) en woningen voor de middenklasse. In Brugge, Kortrijk en Leuven domineerden evenwel de goedkopere huizen. Dat euvel kon enigszins worden verholpen door de woonhuizen in het bezit van de stedelijke overheid mee op te nemen in het bestand. Het weze echter duidelijk dat de gereconstrueerde huurindex van deze steden vooral één bepaald segment van de huurmarkt voorstelt, met name dat van de eerder goedkope huurhuizen.

De vrees dat deze huurindex anders zou evolueren dan de index van de particuliere huurmarkt lijkt nochtans ongegrond. Het feit dat het huisjesmelken niet in de filosofie van beide openbare instellingen paste, kan hooguit iets in het prijsniveau schelen, maar niet in de evolutie van de huurindex. Bovendien vormde de verhuur van huizen een voorname bron van inkomsten voor de Burelen van Weldadigheid en de Burgerlijke Godshuizen. Bij de vaststelling van de huurprijzen werd dan ook rekening gehouden met de gangbare marktvoorwaarden. Het archiefonderzoek wees daarenboven uit dat in alle bestudeerde steden diverse huizen, in het bezit van bovenstaande instellingen, openbaar werden verhuurd. Daarnaast bevestigden de studies van Anne Henau en Erik Buyst dat de Commissies voor Openbare Onderstand tijdens het interbellum hun onroerend eigendom wel degelijk aan de heersende marktvoorwaarden verhuurden en de wettelijk toegestane prijsverhogingen toepasten<sup>12</sup>.

De sociale en geografische representativiteit van het verzamelde huizenbestand werd in de mate van het mogelijke voor elke stad gecontroleerd. Aan de hand van de opgegeven beroepen en/of het type woning kon worden nagegaan of elke beroepsgroep of sociale klasse voldoende was vertegenwoordigd. De opgave van de straatnaam, of in sommige gevallen een vage plaatsomschrijving, maakte het mogelijk de verspreiding van de huizen in elke stad na te gaan. De ligging speelde immers een niet onbelangrijke rol in de bepaling van de huurwaarde van een huis. De huurder genoot niet alleen van de diensten van de gehuurde woning, maar eveneens van verschillende aan de omgeving verbonden

<sup>12</sup>E. Buyst, *Het inkomen uit onroerend vermogen toevloeiend aan particulieren: België, 1920-1939*. Leuven, 1994, 17. (CES Workshop on Quantitative Economic History. Research Paper 94.01); A. Henau, *op.cit.*, 17-18.

faciliteiten, zoals waterleiding, riolering, nabijheid van werk of openbaar vervoer, en van het sociaal prestige van de buurt. Het was niet mogelijk om elke woning te lokaliseren. De huishuurregisters en jaarboeken vermelden voor de eerste decennia van de 19de eeuw soms geen straatnaam. Een huisnummer wordt vóór de jaren 1870-1880 nauwelijks vermeld. Het adres (straatnaam en huisnummer) van eenzelfde woning veranderde daarenboven soms verschillende keren in de onderzochte tijdsspanne. Dat zorgde af en toe voor een “identificatieprobleem”. In de databanken, opgenomen als bijlage, wordt steeds de laatst gangbare straatnaam of het laatst geldende huisnummer genoteerd.

### 2.3. Een bewuste keuze: de schakelindex

De hier gepresenteerde huurindices werden opgebouwd aan de hand van een schakelindex, een methode die ontwikkeld is door Etienne Scholliers in zijn studie over de Antwerpse huishuren<sup>13</sup>. Deze techniek, die werkt met een opschuifbaar basisjaar, is bij uitstek geschikt voor de constructie van een huurindex over langere termijn waarbij de samenstelling van het huizenbestand voortdurend wijzigt. Dankzij deze werkwijze kunnen de huurprijsgegevens van recent verworven huizen op gelijk welk moment aan de index worden toegevoegd. Bij een gewone index is dat niet mogelijk, omdat het basisjaar steeds hetzelfde blijft. Een schakelindex maakt het m.a.w. mogelijk een groter aantal huizen in aanmerking te nemen. Ook de nieuwbouw, toch een belangrijke factor in het bepalen van de geldende huurprijzen, kan also in rekening worden gebracht. Beide factoren zijn van cruciaal belang vermits de betrouwbaarheid van het totale indexcijfer afhankelijk is van het totaal aantal opgenomen eenheden en de diversiteit van het bestand. Tabel 2 geeft voor elke stad het minimum, maximum en gemiddeld aantal eenheden waarop de index jaarlijks is gebaseerd. Het is meteen duidelijk dat de grootte van het huizenbestand zeer sterk fluctueerde gedurende de bestudeerde periode. Een jaarlijks overzicht van het huizenbestand, met opgave van het aantal weggegevallen en nieuw ingeschaalde wooneenheden, wordt voorgesteld in tabel B2 (bijlagen).

**Tabel 2. Minimale, maximale en gemiddelde grootte van het huizenbestand per stad**

Antwerpen	16/125/86	Kortrijk	16/65/44
Brugge	23/53/42	Leuven	19/110/83
Brussel	32/214/109	Luik	37/109/59
Gent	72/141/106	Namen	4/14/10

Bron: Van den Eeckhout en Scholliers, *op.cit.*, 104-214; Avondts en Scholliers, *op.cit.*, 148-150; eigen databank (zie bijlagen).

Het principe van een schakelindex werkt als volgt. De huurprijzen van de eenheden die in een gekozen basisjaar X voorkomen, worden in de index omgezet met als basis 100. Vervolgens wordt het rekenkundig gemiddelde van alle individuele indices voor het basisjaar X berekend, met als resultaat (uiteeraard) 100. Het indexcijfer van de totale groep eenheden komt in het jaar X+1 overeen met het rekenkundig gemiddelde van alle indices

<sup>13</sup>E. Scholliers, *op.cit.*, 645-649.

van het jaar  $X+1$ . De nieuwe huizen, die in het jaar  $X+1$  voor het eerst voorkomen, krijgen een indexcijfer toegewezen dat gelijk is aan het gemiddelde indexcijfer van het jaar  $X+1$ . De absolute huurprijzen van de nieuwe eenheden worden vervolgens omgerekend tot indices met als basis het gemiddelde indexcijfer van het jaar  $X+1$ . Pas vanaf het volgende jaar ( $X+2$  dus) bepalen de indices van de nieuwe huizen mee de totale index. De berekening verloopt volgens deze methode verder, jaar in jaar uit.

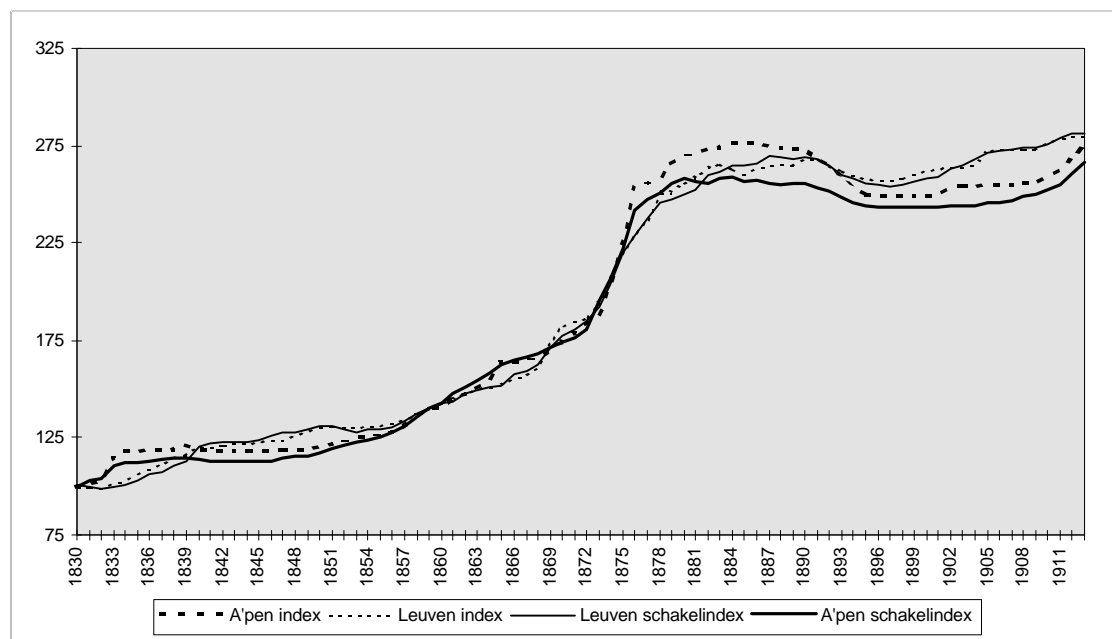
In de literatuur werd reeds gewezen op een belangrijk nadeel van de schakelindex. Het plots wegvallen of inschakelen van een grote hoeveelheid huizen zou de index in belangrijke mate kunnen verstoren, zonder dat er zich in werkelijkheid een daling of een stijging van de huurprijs voordeed<sup>14</sup>. Deze bewering werd voor Leuven en Antwerpen gecontroleerd<sup>15</sup>. Op basis van de beschikbare data werd zowel een schakel- als een gewone index opgesteld. Het resultaat van deze oefening (zie grafiek 1) bewijst zonder meer dat de verschillen tussen beide benaderingen zeer gering zijn. De algemene trend blijft voor de twee steden gelijk. De Antwerpse gewone index vertoont de belangrijkste afwijkingen: in de jaren 1830-1840 en 1875-1913 bevindt de gewone index zich op een iets hoger peil dan de schakelindex. Het verschil bedraagt maximaal 9%. De voor Leuven berekende indices zijn quasi identiek. De schakelindex is m.a.w. een geschikt alternatief voor de gewone indexberekening, temeer omdat voor een aantal steden niet genoeg langetermijnobservaties -noodzakelijk voor het berekenen van een representatieve gewone huurindex- konden worden verzameld.

**Grafiek 1. Vergelijking gewone index vs. schakelindex voor Leuven en Antwerpen, 1830-1913  
(1830=100)**

---

<sup>14</sup>A. Henau, *op.cit.*, 5. Zij maakte in haar studie uitsluitend gebruik van huizen die gedurende de hele periode werden verhuurd. Nieuwbouw kwam niet in aanmerking. Dankzij dit homogeen, in de tijd niet wijzigend huizenbestand kon zij een gewone index opstellen.

<sup>15</sup>Deze oefening was alleen mogelijk voor Antwerpen en Leuven omdat uitsluitend voor deze twee steden voldoende huizen in het bestand zaten die gedurende de ganse tijdsspanne 1830-1914 werden verhuurd.



Bron: zie bijlagen.

Het reconstrueren van de huurprijsindices verliep volledig geautomatiseerd. Het opbouwen van de schakelindex per stad ving aan met het chronologisch rangschikken van de verzamelde eenheden. Vervolgens werden de data ingevoerd in een software-programma dat automatisch de indices per huis en per stad berekende<sup>16</sup>. Deze stedelijke indices werden dan op basis van een ongewogen gemiddelde omgezet tot één nationale huurindex. Als basisjaar voor alle indices werd in navolging van Scholliers en Van den Eeckhout geopteerd voor het jaar 1800.

De acht stedelijke huurindices werden vervolgens herleid tot één nationale huurindex. Er werd geopteerd om de steden op te splitsen in twee groepen. De indices van Antwerpen, Brussel, Luik en Gent werden op basis van hun bevolkingscijfer herwogen tot één index. Hetzelfde gebeurde met de indices van de vier kleinere steden Brugge, Kortrijk, Leuven en Namen. De twee op deze manier bekomen indices werden op hun beurt herwogen tot een finale huurindex. De grote steden kregen het gewicht van hun eigen bevolking mee; de kleinere steden dat van de bevolking van alle steden die in 1880 meer dan 20000 inwoners telden. Het is duidelijk dat de geconstrueerde nationale huurindex vooral het huurprijsverloop in de grote en middelgrote steden weerspiegelt. Bij gebrek aan voldoende lange termijngegevens over de huurontwikkeling op het platteland en in de kleine steden wordt voorlopig aangenomen dat de huurprijzen er parallel evolueerden.

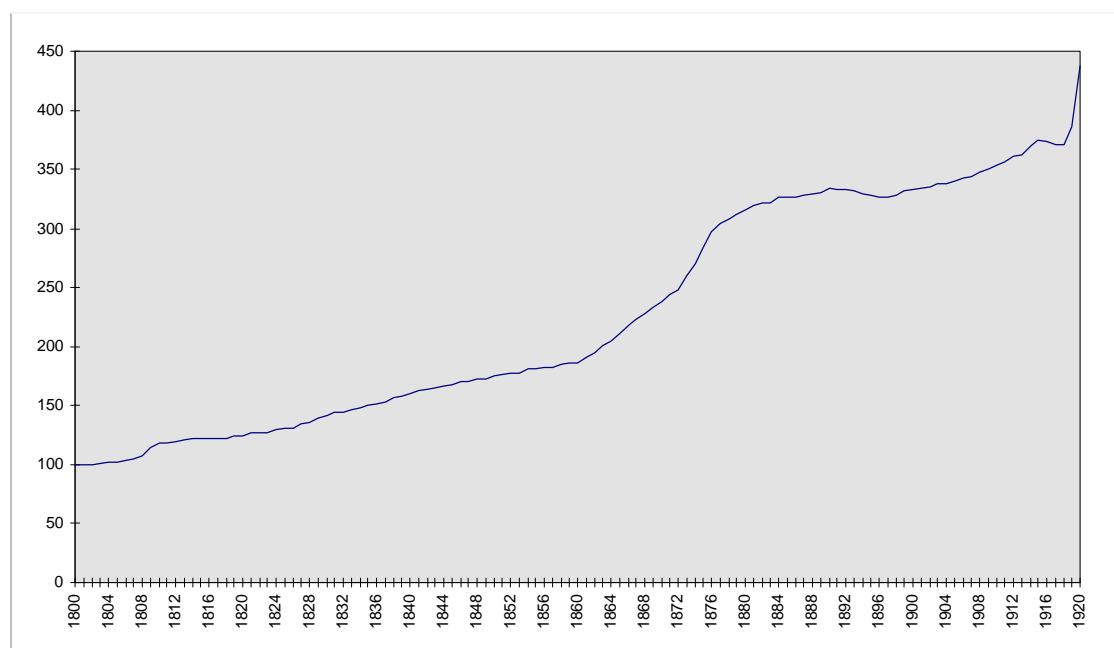
<sup>16</sup> Michel Ceusters schreef dit programma, waarvoor onze dank.

## 5. DE HUURPRIJSINDICES: EEN ANALYSE

### 5.1. Een nationale huurprijsindex voor België

De evolutie van de nationale huurindex tussen 1800 en 1920, opgesteld op basis van de acht stedelijke huurindices (ongewogen), wordt weergegeven in grafiek 2. Er zijn duidelijk vier verschillende fasen te onderscheiden. Tussen 1800 en ca. 1860 verdubbelde het prijsniveau van de huishuren in België. Vervolgens vond onder invloed van een sterke toename van het aantal gezinnen een groeiversnelling plaats tot omstreeks 1880<sup>17</sup>. De volgende twee decennia kenmerkten zich door een stabilisering: de huurindex schommelde tussen waarde 330 en 340; een lichte daling deed zich zelfs voor tussen 1890 en 1897. Vanaf ca. 1900 zette zich een nieuwe groeifase in, die bruusk werd onderbroken door de Eerste Wereldoorlog. Het huurprijsniveau daalde lichtjes tussen 1915 en 1918. De daling was echter van korte duur. De zeer hoge inflatie na de oorlog stuwde de huurprijzen als nooit tevoren de hoogte in. In twee jaar tijd steeg het huurprijsniveau van waarde 377 naar 446.

**Grafiek 2. Nationale huurindex, 1800-1920 (1800 = 100)**



Bron: eigen berekeningen (zie tabel B1 in bijlage)

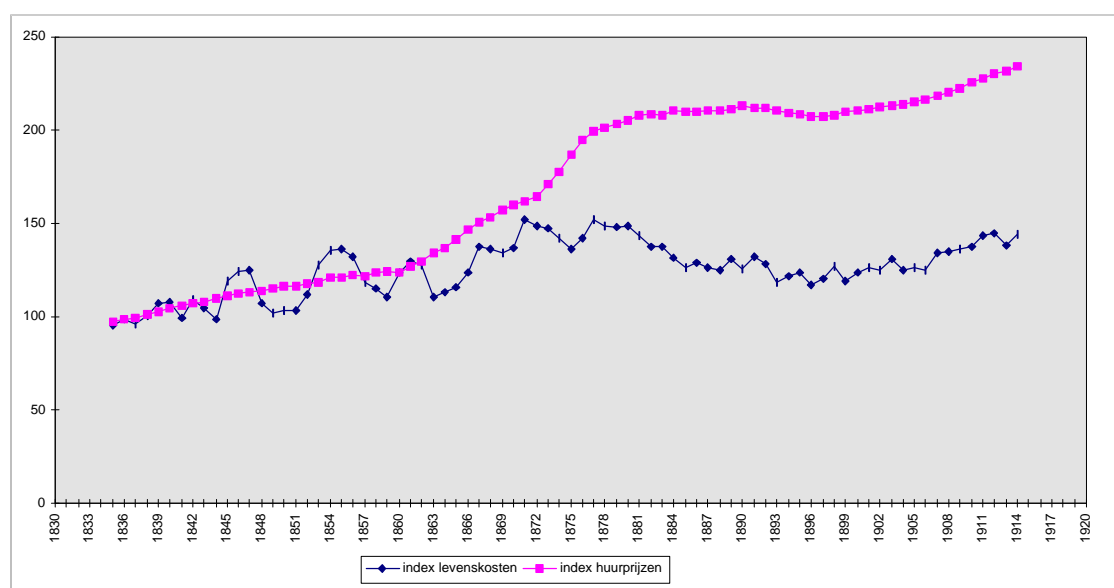
De zeer sterke stijging van de huurprijzen vanaf de tweede helft van de 19de eeuw komt tot uiting wanneer de huurindex wordt vergeleken met een index van de levenskosten. Vermits er tot op heden voor 19de eeuw België geen cost-of-living index bestaat, wordt gebruik

<sup>17</sup>In deze periode namen zowat overal de huurprijzen sterk toe. In Parijs steeg tussen 1835 en 1870 de huurwaarde met 150%, in Berlijn tussen 1850 en 1895 zelfs met 300 %. C. Lis, "Proletarisch wonen in Westeuropese steden in de 19de eeuw: van wildgroei naar sociale controle", in *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, 3-4, 1977, 330.

gemaakt van de voor Gent gereconstrueerde data. Deze index bevat de voornaamste consumptieproducten, zoals voedsel, drank, brandstof (steenkool en parafine), zeep en huishuren<sup>18</sup>. Grafiek 3 toont aan dat de huurprijzen tot ongeveer 1860 hetzelfde verloop kenden als de voornaamste consumptiegoederen. Tussen ca. 1860 en 1870 stegen beide indices. Maar de huurindex groeide verder door, zodat vanaf 1875 het huren van een huis relatief duur werd. De huurindex bleef stijgen, terwijl de prijs van de consumptieproducten daalde. Het verschil tussen beide indices bereikte omstreeks 1895 een hoogtepunt. De index van de levenskosten bedroeg ongeveer de helft van die van de huurprijzen. Vanaf de eeuwwisseling kenden beide indices opnieuw eenzelfde verloop.

De evolutie van de huurprijzen had een onmiskenbare invloed op de investeringen in woongebouwen (zie grafiek ?). Stijgende reële huurprijzen betekenden voor de belegger een aanmoediging om in nieuwbouw te investeren. Ook huurders werden gestimuleerd om een eigen huis te verwerven. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er een positieve correlatie bestond tussen het huurpeil en de nieuwbouw.

**Grafiek 3. Vergelijking huurindex en index levenskosten, 1835-1914 (1835-1839 = 100)**



Bron: P. Scholliers, *Wages, Manufacturers and Workers*, 228-229; eigen berekeningen.

## 5.2. De stedelijke indices

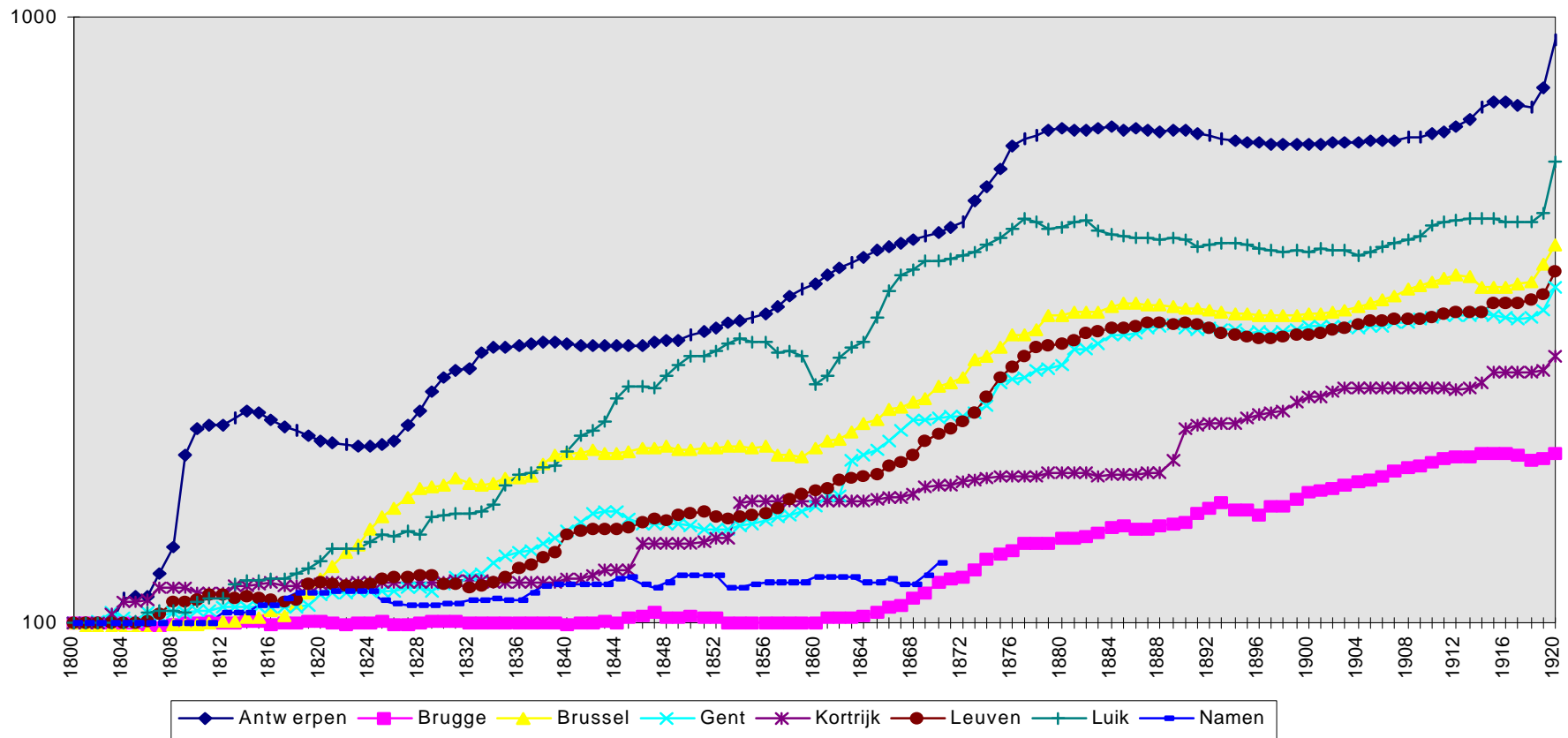
### 5.2.1. Algemeen

De individuele huurindices van de bestudeerde steden worden in grafiek 5 visueel voorgesteld. De ontwikkeling van de huurprijzen in de grote steden Antwerpen, Luik,

<sup>18</sup>P. Scholliers, *Wages, Manufacturers and Workers in the Nineteenth-Century Factory. The Voortman Cotton Mill in Ghent*. Oxford-Washington, 1996, 228-229; zie ook idem, "A century of real industrial wages in Belgium, 1840-1939", in P. Scholliers en V. Zamagni, *Labour's Reward. Real wages and economic change in 19<sup>th</sup>- and 20<sup>th</sup>-century Europe*. Aldershot, 1995, 107-116.

Brussel, Gent en ook Leuven vertoonde een enigszins gelijklopend patroon, zeker vanaf de jaren 1860. Vanaf dat ogenblik stegen de huurprijzen onder invloed van een alsmaar sterker wordende bevolkingsdruk. Omstreeks 1880 werd een eerste, voorlopig hoogtepunt bereikt. Een relatief stabiele periode volgde de hausse van de voorbije twee decennia op. Gedurende enkele jaren bleven de huurprijzen op hetzelfde niveau, om vervolgens vanaf het einde van de jaren 1880 lichtjes te dalen. Een herneming van de toename van de huurprijzen zette zich samen met een heropbloei van de Belgische en internationale economie in vanaf het einde van de jaren 1890 (in Luik pas begin 20ste eeuw). Deze groeibeweging hield aan tot het begin van de Eerste Wereldoorlog. Omwille van sociale motieven werden in de meeste steden (Antwerpen, Luik, Brussel, Gent en ook Brugge) de huurprijzen aangepast aan de moeilijke levensomstandigheden. Deze ingreep was uiteraard slechts tijdelijk. In Antwerpen bijvoorbeeld sloten vele huurders met het bestuur van de Burgerlijke Godshuizen en het Bureau van Weldadigheid de overeenkomst de huurprijs op een lager niveau te plaatsen tot het einde van de Duitse bezetting. De vraag rijst echter of de particuliere huurmarkt in deze moeilijke oorlogsjaren op dezelfde manier evolueerde. Waarschijnlijk niet. Bovendien reageerden niet alle Burgelijke Godshuizen en Burelen van Weldadigheid op dezelfde manier. Zowel in Leuven als in Kortrijk was van een prijsaanpassing geen sprake. Na het afsluiten van de wapenstilstand namen de huurprijzen opnieuw overal een stijgende trend aan.

**Grafiek 4. De stedelijke huurindices, 1800-1920**  
(1800=100)

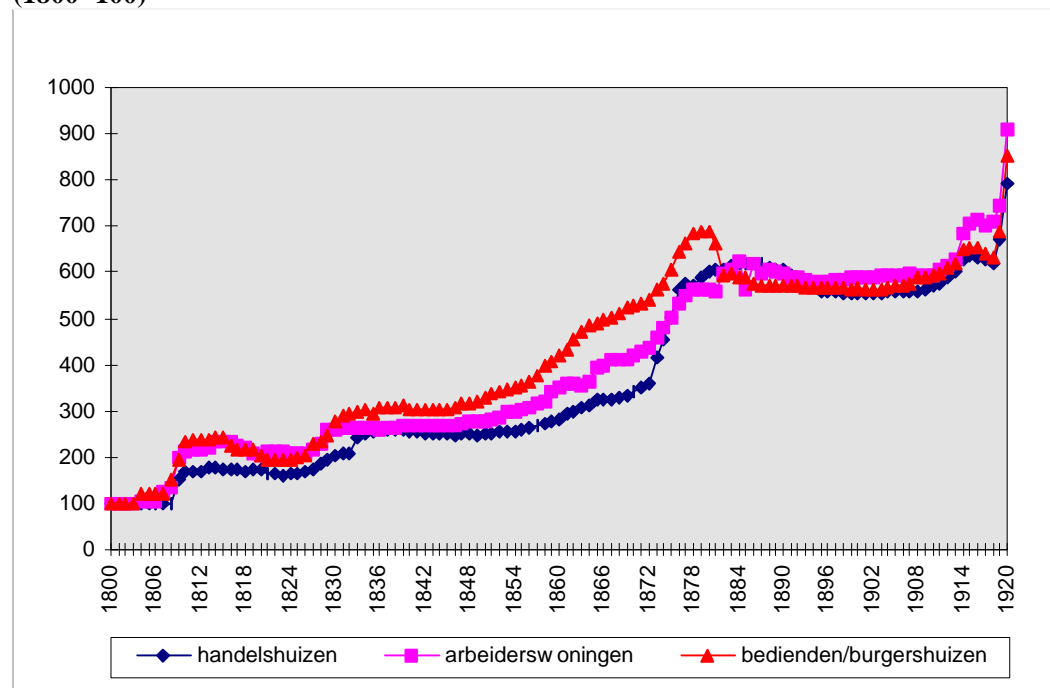


Bron: Avondts en Scholliers, op.cit., ?; Van den Eeckhout en Scholliers, op.cit., ?; eigen berekeningen (zie tabel B1).



Ondanks een grote overeenkomst in de ontwikkeling van de huurindices, was de absolute toename van het algemeen huurpeil in de grote steden sterk verschillend. De huurprijzen stegen in Gent met factor 3.6, in Antwerpen gingen ze de lucht in met factor 9.2. De huurindices van de kleinere steden Kortrijk, Brugge en Namen evolueerden anders. Ze kenden een eerder geleidelijk verloop en namen in vergelijking met de grotere steden slechts weinig toe. In Brugge waren de huurprijzen op het einde van de onderzochte tijdsspanne net niet verdubbeld.

**Grafiek 5. De huurindices in Antwerpen opgesplitst naar aard (handelshuizen, arbeiderswoningen, bedienden/burgershuizen), 1800-1920 (1800=100)**



Bron: eigen berekeningen (zie tabel B3 in bijlage)

**Tabel 3. Evolutie demografie en huizenbouw in de onderzochte steden (in absolute cijfers), 1800-1920**

	Gent			Brussel			Antwerpen			Leuven			Brugge			Kortrijk			Luik			Namen		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>1800</b>		55161			66297			55925			18200			34026					45000					
<b>1820</b>		65764						55650			21233			33948										
<b>1829</b>	11823	83783	16438	13619	98279	21879	10970	72962	16582	4312	25643	5221	7333	39519	10137	3937	19036	4134	8488	58087	12892	1827	21571	4455
<b>1846</b>	17103	102977	22044	13563	123874	30550	13626	88487	18106	5560	30278	6745	8428	49308	10706	4798	21571	4566	9675	75961	17397	1992	22218	4672
<b>1856</b>	14396	108925	23210	16843	152828	39021	13689	102761	17324	5772	30765	6860	8651	48673	10266	4711	22216	4528	10854	89411	21050	2197	24716	4971
<b>1866</b>	22890	115354	24858	17641	157905	44116	15338	117269	20378	5750	31198	6815	8334	47015	10661	4815	22945	5000	12496	99129	24816	2267	22643	5308
<b>1880</b>	26329	131431	30584	17643	162498	44784	22010	169112	34880	6890	35893	8050	8931	44501	9637	5855	26943	5913	15545	123131	31260	2804	25354	5556
<b>1890</b>	31377	148729	36114	18474	176026	49682	31616	224012	51521	7478	40624	8757	9890	47497	10227	6768	30383	6376	18777	147660	38762	3458	30087	6624
<b>1900</b>	34449	160133	42141	20776	183686	55993	32699	272831	68006	8151	42070	9764	10287	51657	11518	7187	33143	7035	21783	157760	44859	4101	31196	7724
<b>1910</b>	37421	166445	49055	21210	177078	58299	37940	301766	84704	8787	42123	10509	10955	53285	11909	7470	35689	7777	25218	167251	52955	4649	32362	8803
<b>1920</b>	38313	167042	55398	20361	154801	56239	39186	302058	88895	8206	38064	10885	11103	51968	12765	7522	36320	8855	27001	163298	57022	4974	30919	9013

(1) = aantal huizen

(2) = totale werkelijke bevolking

(3) = aantal gezinnen

Bronnen:

+Data vóór 1846:

Leuven: W.G. Jonckheere, Bevolking en mortaliteit, 131-136; H. Camerlinckx, Bijdrage tot de studie van de demografische en sociaal-economische structuur van Leuven, 174-175.

Antwerpen, Gent, Luik, Brussel: J. Kruithof, "De demografische ontwikkeling in de XIXde eeuw", 509-510.

Kortrijk: Demografische en economische structuren van het kanton Kortrijk, 124-125; 156.

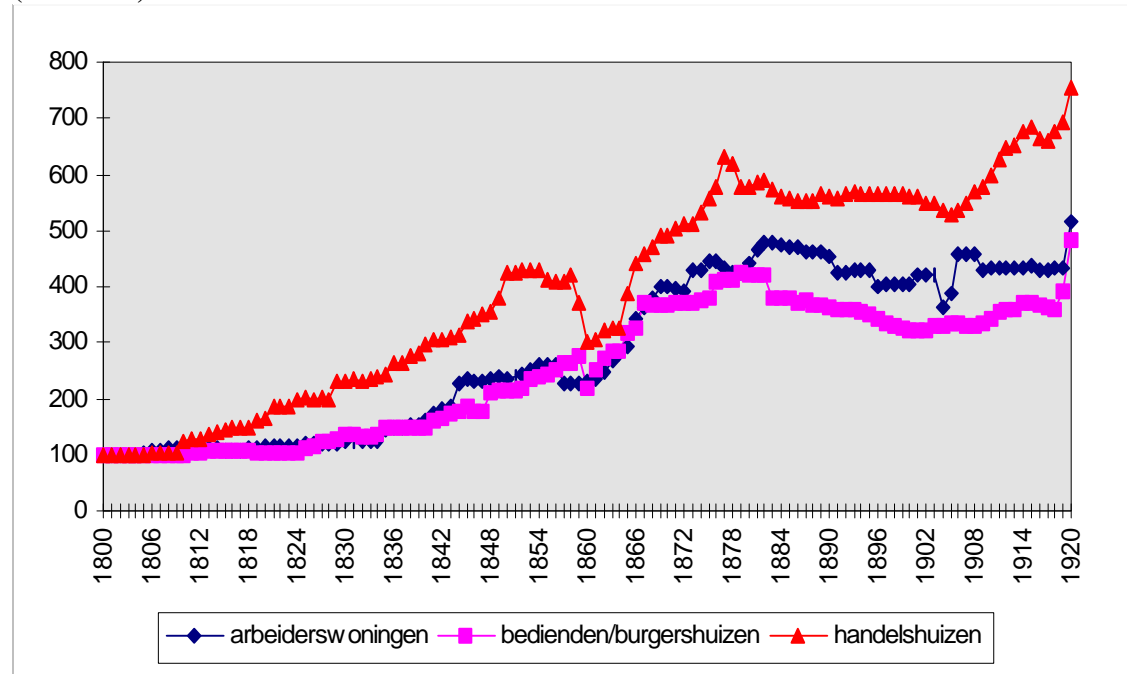
Brugge:

+Data 1829: A. Quetelet en E. Smits, Recherches sur la reproduction et la Mortalité de l'homme aux différents âges, et sur la population de la Belgique, 82-95.

+Data vanaf 1846:

Volkstellingen 1846, 1856, 1866, 1880, 1890, 1900, 1910 en 1920.

**Grafiek 6. De huurindices in Luik opgesplitst naar aard (handelshuizen, arbeiderswoningen, bedienden/burgershuizen), 1800-1920 (1800=100)**



Bron: eigen berekeningen (zie tabel B3 in bijlage).

## 6. BESLUIT

Het algemene huurprijsverloop kende na een lange periode van stabiliteit in de 18de eeuw een sterke hausse tussen 1800 en 1920. Over de hele periode steeg de huurwaarde gemiddeld met factor 4.5. Tussen 1800 en 1860 verdubbelde het huurprijsniveau om vervolgens, onder druk van de sterke bevolkingsgroei en het kleiner worden van de gezinnen, sterk te stijgen. Een stabilisering van het huurpeil zette zich in omstreeks 1880 en duurde bijna twee decennia. Vanaf de eeuwwisseling volgde een nieuwe prijsstijging, die enkel door de oorlogsjaren werd onderbroken.

De acht bestudeerde steden kenden niet allemaal hetzelfde prijsverloop. Het huurpeil ontwikkelde zich in de grote steden (Brussel, Gent, Luik, Antwerpen en Leuven) helemaal anders dan in de kleine steden (Brugge, Kortrijk en Namen). De bevolkingsdruk zorgde in de eerste groep voor een sterkere toename van de huurprijzen. Daar waar de prijs in de kleinere steden geleidelijk aan steeg, werden de grotere steden gekenmerkt door een meer gevarieerd huurprijsverloop. In Brussel, Antwerpen en Luik namen de huurprijzen gedurende de eerste decennia van de 19de eeuw het felst toe. Vanaf ca. 1840 vertoonden de vijf grotere steden een gelijkaardige evolutie. De activiteit in de bouwnijverheid en de demografische ontwikkelingen, als barometer van de economische conjunctuur, vormden hierbij de voornaamste verklaringsfactoren. De overheid kwam pas na de Eerste Wereldoorlog actief tussen op de huurmarkt. Ze bevroor door het invoeren van enkele nieuwe huurwetten de vrije ontwikkeling huurprijzen.

## 6. BIBLIOGRAFIE

### 6.1. Onuitgegeven bronnen

#### **Antwerpen**

O.C.M.W. Archief

-Huishuurregisters Bureel van Weldadigheid, 1800-1920

-Huishuurregisters Burgerlijke Godshuizen, 1800-1920

#### **Brugge**

O.C.M.W. Archief

-Jaarrekeningen Bureel van Weldadigheid, 1800-1920

-Jaarrekeningen Burgerlijke Godshuizen, 1800-1920

*Stadsarchief*

-Jaarrekeningen stad Brugge, 1800-1920

#### **Kortrijk**

O.C.M.W.-archief Kortrijk (*niet geïnventariseerd*)

-Huishuurregisters Bureel van Weldadigheid, 1826-1920

-Huishuurregisters Burgerlijke Godshuizen, 1800-1920

-Jaarboeken inkomsten en uitgaven Bureel van Weldadigheid, 1800-1830

*Rijksarchief Kortrijk*

-Jaarrekeningen stad Kortrijk, ?

#### **Leuven**

O.C.M.W.-archief Leuven

-Huishuurregisters Bureel van Weldadigheid, 1800-1920

-Huishuurregisters Burgerlijke Godshuizen, 1800-1920

#### **Luik**

*Rijksarchief Luik (niet geïnventariseerd)*

Huishuurregisters Bureel van Weldadigheid, 1800-1902 (*niet geïnventariseerd*)

Huishuurregisters Burgerlijke Godshuizen, 1800-1902 (*niet geïnventariseerd*)

O.C.M.W. Archief

Huishuurregisters Bureel van Weldadigheid, 1902-1920

Huishuurregisters Burgerlijke Godshuizen, 1902-1920

**Namen**

*Rijksarchief Namen*

Fonds Assistance Publique

nrs. 180-181; 230-231, 603-604, 741-743 (1800-1870)

(inventaris: L. Génicot, *Inventaire des Archives de la Commission d'Assistance Publique de Namur. An V-1870*. Brussel, 1970)

*O.C.M.W.-archief Namen*

Registers i.v.m. renten, verhuur gronden, boerderijen en huizen (1870-1900)

**6.2. Uitgegeven bronnen**

*Bulletin officiel des lois et arrêtés royaux de la Belgique*. Brussel, VIII, 1833.

*La région liégeoise: démographie, logement, industrie et commerce: l'évolution depuis 1846 et les données du recensement général de 1947*. Luik, 1951.

*Pasinomie: collection complète des lois, décrets, arrêtés et règlements généraux qui peuvent être invoqués en Belgique*. Brussel, 1888.

*Statistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1846*. Brussel, 1849.

*Satistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1856*. Brussel, 1861.

*Statistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1866*. Brussel, 1870.

*Statistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1880*. Brussel, 1884.

*Statistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1890*. Brussel, ?.

*Statistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1900*. Brussel, ?.

*Statistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1910*. Brussel, 1912.

*Statistique de la Belgique. Population. Recensement général du 31 décembre 1920*. Brussel, 1912.

### 6.3. Werken

J.-F. Angenot, *Mille ans de commerce de Liège*. Luik, 1980.

A. Augustyn, “Demografische en economische structuren van het kanton Kortrijk en hun evolutie tussen 1799 en 1816”, in *Handelingen van de Koninklijke Geschied- en Oudheidkundige Kring van Kortrijk*, LIII, 1987, 123-205.

G. Avondts en P. Scholliers, *Gentse prijzen, huishuren en budgetonderzoeken in de 19e en 20e eeuw*. Brussel, 1977. Centrum voor Hedendaagse Sociale Geschiedenis. Dossier 5.

J. Brose, *Dictionnaire des rues de Liège*. Luik, 1977.

E. Buyst, *An economic history of residential building in Belgium between 1890 and 1961*. Brussel, 1992. (Studies in Belgian Economic History I).

E. Buyst, *Het inkomen uit onroerend vermogen toevloeiend aan particulieren: België, 1920-1939*. Leuven, 1994. (CES Workshop on Quantitative Economic History. Research Paper 94.01).

L. Bettendorf en E. Buyst, “Rent Control and Virtual Prices: A Case Study for Interwar” *The Journal of Economic History*, 3, 1997, 654-673.

H. Camerlinckx, *Bijdrage tot de studie van de demografische en sociaal-economische structuur van Leuven tijdens het Hollands Bewind*. Onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Leuven, 1960.

*Cost of living in Belgian towns. Report of an enquiry by the Board of Trade into working class rents, housing and retail prices, together with the rates of wages in certain occupations in the principal industrial towns of Belgium*. Londen, 1910.

L. Creten, *De gezinsbestedingen in België, 1853-1974. Een studie van de Belgische*. Onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Leuven, 1982.

F. Daelemans, “De bevolking (19de-20ste eeuw)”, in A. Smolart-Meynart en J. Stengers (o.l.v.), *Het gewest Brussel. Van de oude dorpen tot de stad van nu*. Brussel, 1989.

J.-P. De Bruyne, “L’évolution des prix des immeubles urbains de l’agglomération” *Bulletin de I.R.E.S.*, vol. 22, 1956, 57-93.

H. de Royer de Dour, *Les habitations ouvrières en Belgique. Essai d’étude d’économie sociale*. Brussel, 1890.

V. Duchêne en A. Soete, *Investerings in woon- en bedrijfsgebouwen en machines in België (19de-20ste eeuw)*. Niet-gepubliceerde onderzoekspaper CES-KU Leuven, 1997.

V. Duchêne en J. Fontaine, *De impact van de conjunctuur, economische regio en socio-professionele klasse op de residentiële investeringen in België tijdens de 19de eeuw. Een empirische studie*. Niet-gepubliceerde onderzoekspaper CES-KU Leuven, 1998.

- V. Fillieux, "Vastgoedmarkt en industrialisatie in de 19de eeuw. Casestudy: het Centrum in *Tijdschrift van het Gemeentekrediet*, 3, 1997, 51-64.
- T. Gobert, *Liège à travers les âges. Les rues de Liège*. Brussel, 1975-1978. 12 delen.
- M. Gottschalk, "Le pouvoir d'achat et la consommation des ouvriers belges à différentes *Revue Internationale du Travail*, 1932, 823-841.
- A. Henau, *De Belgische huishuren gedurende het interbellum*. Leuven, 1991. (CES Workshop on Quantitative Economic History. Research Paper 91.01).
- W.G. Jonckheere, *Bevolking en mortaliteit. Aspecten van de demografische evolutie te Leuven onder het Franse bewind (1797-1814)*. Onuitgegeven licentiaatsverhandeling, Leuven, 1960.
- J. Kruithof, "De demografische ontwikkeling in de XIXde eeuw", in *Bouwstoffen voor de geschiedenis van Antwerpen in de XIXe eeuw. Instellingen, Economie, Cultuur*. Antwerpen, 1964.
- Y. Leblicq, "L'urbanisation de Bruxelles aux XIXe et Xxe siècles (1830-1952)", in *Villes en mutation XIXe-XXe siècles. Steden in ontwikkeling 19de-20ste eeuw. Cities in development 19th-20th centuries. 10e Colloque International. 10de Internationaal Colloquium. 10th International Colloquium. Spa, 2-5 september 1980*. Brussel, 1982, 335-394.
- A. Leeman, *De woningmarkt in België (1890-1950)*. Kortrijk, 1955.
- C. Lis, "Proletarisch wonen in Westeuropese steden in de 19de eeuw: van wildgroei naar *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, 3-4, 1977, 325-363.
- C. Lis, *Social change and the labouring poor. Antwerp, 1770-1860*. New Haven-Londen, 1986.
- Leuven, een stad die groeit. Een gemeenschap bouwt aan haar milieu*. Leuven, 1975.
- R.A. Margo, "The Rental Price of Housing in New York City, 1830-1860", in *The Journal of Economic History*, 3, 1996, 605-625.
- F. Masson, "Huishuren te Brugge (1500-1796)", in C. Verlinden, *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant, deel III (XVIe-XIXe eeuw)*. Brugge, 1972.
- M. Oris, "De verstedelijking van de provincie Luik, 1800-1970. Over een concept, de benadering en de werking ervan", in *Tijdschrift van het Gemeentekrediet*, 172, 1990, 77-99.
- A. Quetelet en E. Smits, *Recherches sur la reproduction et la mortalité de l'homme aux différents âges, et sur la population de la Belgique*. Brussel, 1832.



E. Scholliers, "Un indice du loyer: les loyers Anversois de 1500 à 1873", in F. Amintore, *Studi in onore di Amintore Fanfani*. Milaan, 1962, deel V, 595-617.

E. Scholliers, "Prijzen en lonen te Antwerpen en in het Antwerpse (16e-19e eeuw)", in C. Verlinden, *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant, deel II (XIVe-XIXe eeuw) B. Brabant*. Brugge, 1965, 848-940;

P. Scholliers, "A century of real industrial wages in Belgium, 1840-1939", in P. Scholliers en V. Zamagni, *Labour's Reward. Real wages and economic change in 19<sup>th</sup>- and 20<sup>th</sup>-century Europe*. Aldershot, 1995, 107-116.

P. Scholliers, *Wages, Manufacturers and Workers in the Nineteenth-Century Factory. The Voortman Cotton Mill in Ghent*. Oxford-Washington, 1996.

C. Schroeven, *Consumer expenditure in interwar Belgium: the reconstruction of a database*. Brussel, 1994. (Studies in Belgian Economic History IV)

B. Seebohm Rowntree, *Comment diminuer la misère. Etudes sur la Belgique*. Parijs, (1910).

Y. Segers, *Zusters in het wit. De gasthuiszusters augustinessen van Boom, 1846-1996. 150 jaar ziekenzorg in de Rupelstreek*. Leuven, 1996.

J.A. Sporck, "L'évolution urbanistique des centres industriels wallons (principalement le cas Villes en mutation XIXe-XXe siècles. Steden in ontwikkeling 19de-20ste eeuw. Cities in development 19th-20th centuries. 10e Colloque International. 10de Internationaal Colloquium. 10th International Colloquium. Spa, 2-5 september 1980. Brussel, 1982, 427-451.

M.-R. Thielemans, "De aanzet van de industrie in het Brusselse vóór 1830", in *Tijdschrift van het Gemeentekrediet*, 149, 1984, 51-85.

R. Tijs, *Antwerpen. Cultuurhistorische synthese van een kunststad*. Gent, 1991.

M. Yans, *Aux origines de la grande agglomération. La banlieue liégeoise*. Luik, 1974.

C. Vandenbroeke, "Prijzen en lonen als sociaal-economische verklaringsvariabelen (14e-20e Handelingen der Maatschappij voor Geschiedenis en Oudheidkunde te Gent, XXXVI, 1982, 103-137.

P. Van den Eeckhout en P. Scholliers, *De Brusselse huishuren: 1800-1940*. Brussel, 1979. Centrum voor Hedendaagse Sociale Geschiedenis. Prijzenreeks 1.

H. Van der Wee, "De geschiedenis van prijzen en lonen. Terugblik en toekomstperspectief", in *Arbeid in veelvoud. Een huldeboek voor Prof. Dr. J. Craeybeckx en Prof. Dr. E. Scholliers*. Brussel, 1988, 252-259.

E. Vanhaute, "Chacun est propriétaire ou espère le devenir. Het grondbezit in Vlaanderen, begin 19de-begin 20ste eeuw", in *Belgisch Tijdschrift voor Nieuwste Geschiedenis*, 1-2, 1996, 105-131.

E. Van Hoonacker, *Duizend Kortrijkse straten*. Kortrijk, 1986.

J.A. van Houtte en N. Maddens, “Economische sociale geschiedenis van het Kortrijkse”, in *Bekaert 100. Economische ontwikkeling in Zuid-West-Vlaanderen*. Tielt, 1980, 15-170.

D. Van Rijssel, *De Gentse huishuren tussen 1500 en 1795. Bijdrage tot de kennis van de conjunctuur van een stad*. Brussel, 1967. Pro Civitate, Historische Uitgaven, Reeks in 8°, nr. 15).

D. Van Rijssel, “Huishuren te Gent (1500-1795), in C. Verlinden, *Dokumenten voor de geschiedenis van prijzen en lonen in Vlaanderen en Brabant*. Brugge, 1965, deel II, 163-353.

L. Verniers, *Bruxelles et son agglomération de 1830 à nos jours*. Brussel, 1958.

*Visages urbains de Liège depuis 1830*. Luik, 1985.

## 7. BIJLAGEN

### 7.1. Tabellen

**Tabel B1. Nationale huurindex en stedelijke huurindices, 1800-1920  
(1800=100)**

	Antwerpen	Brugge	Brussel	Gent	Kortrijk	Leuven	Luik	Namen	Nationale Index
1800	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1801	100	100	98	100	100	100	100	100	100
1802	100	100	98	101	100	100	100	100	100
1803	100	100	98	104	103	100	100	100	101
1804	110	100	97	102	109	100	100	100	102
1805	111	100	97	101	109	100	101	100	102
1806	111	99	97	104	109	100	104	100	103
1807	121	98	96	103	114	104	105	100	105
1808	133	99	99	104	114	108	105	100	108
1809	189	100	99	104	114	109	104	100	115
1810	209	100	99	105	112	109	108	100	118
1811	212	101	100	105	112	111	110	100	119
1812	212	100	101	106	112	111	110	104	119
1813	218	100	101	106	115	110	116	104	121
1814	224	101	102	106	115	111	118	104	123
1815	222	101	102	106	116	110	117	107	123
1816	217	99	105	106	116	109	118	107	122
1817	211	100	103	106	115	109	119	110	122
1818	208	100	108	106	116	109	121	112	122
1819	204	101	112	107	116	116	123	112	124
1820	200	101	118	111	116	116	126	112	125
1821	198	100	124	112	117	116	132	113	126
1822	197	99	131	112	116	115	133	113	127
1823	196	100	134	113	117	115	133	113	128
1824	196	100	143	113	117	116	137	113	129
1825	197	101	150	113	117	119	140	109	131
1826	199	99	155	113	117	119	139	108	131
1827	212	99	161	114	117	119	142	107	134
1828	223	100	167	114	117	120	140	107	136
1829	241	101	168	113	117	120	150	107	140
1830	254	101	169	116	117	116	151	108	142
1831	261	101	173	119	117	116	152	108	143
1832	263	100	170	120	117	114	152	109	143
1833	280	100	169	121	117	116	152	109	146
1834	285	100	170	126	117	117	156	110	148
1835	285	100	173	129	117	119	169	109	150
1836	287	100	173	131	117	123	176	109	152
1837	289	100	175	132	117	125	177	112	153
1838	290	100	183	135	117	129	181	115	156
1839	291	100	189	138	117	131	182	116	158
1840	289	99	191	142	118	140	192	116	161
1841	287	100	191	147	118	142	204	116	163
1842	287	100	193	152	120	143	208	116	165
1843	287	101	191	153	122	143	215	116	166

	Antwerpen	Brugge	Brussel	Gent	Kortrijk	Leuven	Luik	Namen	Nationale Index
1844	286	100	190	153	123	143	234	118	168
1845	286	102	192	149	123	143	246	119	170
1846	287	103	195	146	135	147	245	116	172
1847	292	104	195	146	135	148	245	114	172
1848	293	102	196	146	135	148	256	117	174
1849	293	102	193	146	135	150	266	120	176
1850	298	103	193	145	135	152	275	120	178
1851	303	102	194	143	136	152	276	120	178
1852	307	102	195	143	138	150	281	120	180
1853	313	100	196	143	138	149	289	114	180
1854	315	100	196	145	158	150	294	114	184
1855	319	100	195	146	159	150	291	116	184
1856	324	100	196	148	159	152	291	117	186
1857	334	100	189	150	159	155	280	117	185
1858	345	100	189	151	159	160	281	117	188
1859	355	100	188	153	159	163	276	117	189
1860	362	100	194	156	159	165	248	119	188
1861	375	102	199	162	159	167	257	119	192
1862	384	102	201	162	159	172	274	119	197
1863	393	102	207	186	159	173	285	119	203
1864	402	103	214	189	159	175	292	117	206
1865	413	104	216	193	160	176	319	117	212
1866	419	106	225	199	161	182	353	118	220
1867	423	107	227	208	161	184	376	116	225
1868	428	110	231	217	164	189	382	116	230
1869	435	112	235	217	167	199	395	120	235
1870	441	117	246	218	168	206	396	126	240
1871	449	118	249	220	168	209	400		259
1872	458	119	254	220	171	215	404		263
1873	497	122	271	223	173	223	411		274
1874	524	127	276	229	174	237	421		284
1875	563	130	285	249	174	255	433		298
1876	614	132	298	253	174	265	448		312
1877	628	135	299	255	175	276	465		319
1878	637	135	304	261	175	285	458		322
1879	649	135	321	263	176	288	446		325
1880	656	138	321	266	177	290	449		328
1881	651	138	326	284	177	293	459		332
1882	650	139	327	283	177	301	461		334
1883	655	141	326	288	175	303	443		333
1884	658	144	333	298	176	307	438		336
1885	651	145	337	299	176	307	436		336
1886	655	143	336	301	176	308	433		336
1887	650	143	335	306	177	313	432		337
1888	648	145	335	309	177	312	428		336
1889	649	146	332	310	185	311	433		338
1890	649	147	331	306	210	312	429		341
1891	643	152	330	305	211	311	419		339
1892	640	155	328	307	214	307	421		339
1893	631	158	325	304	213	302	425		337
1894	624	154	324	304	214	299	422		334

	Antwerpen	Brugge	Brussel	Gent	Kortrijk	Leuven	Luik	Namen	Nationale Index
1895	620	154	323	301	218	297	421		333
1896	619	151	322	302	220	296	414		332
1897	618	156	321	301	223	294	411		332
1898	619	156	321	302	223	296	409		332
1899	619	160	322	305	232	298	413		335
1900	617	164	323	308	236	299	411		337
1901	618	166	324	308	237	301	414		338
1902	619	167	326	309	240	305	411		340
1903	620	169	329	308	245	307	413		342
1904	621	171	332	307	245	311	405		342
1905	623	172	336	308	245	315	409		344
1906	625	175	341	309	245	316	418		347
1907	626	178	347	313	245	317	422		350
1908	633	180	355	313	244	318	430		353
1909	634	182	360	318	245	318	436		356
1910	640	184	366	319	245	320	453		361
1911	647	187	371	321	244	323	458		364
1912	661	188	376	322	243	326	463		368
1913	676	188	372	322	245	326	464		370
1914	711	190	358	324	250	327	466		375
1915	726	190	358	321	260	336	466		380
1916	724	191	358	319	260	337	460		378
1917	715	189	362	318	260	337	458		377
1918	710	186	365	319	260	341	459		377
1919	764	187	390	328	261	349	474		393
1920	919	191	422	359	276	379	575		446

**Tabel B2. Samenstelling stedelijke huishuurindices**

	Antwerpen			Brugge			Brussel			Gent			Kortrijk			Leuven			Luik			Namen		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1800	16			23			55			89			16			19	1		37			6		
1801	16			23			55	11		89	1		16			20	4		37			6		
1802	16	14		23			66	11		90			16			24	1		37			6	2	
1803	30	5		23			77	21		90			16			25	4		37			8		
1804	35			23			98	13		90	5		16			29	4		37			8		
1805	35	8		23	6		111	1		95	3	1	16			33	4		37	13		8	1	
1806	43	10		29			112	12	1	97	3		16			37	6		50	6		9		
1807	53	2		29			123	18		100	4	2	16			43	4		56	1		9		
1808	55	7		29		1	141	1	1	102		1	16			47	7		57	2		9		
1809	62	1	1	28			141	5		101			16			54	2		59	4		9		
1810	62			28	2		146	2	4	101	1	2	16			56	8		63	2		9		
1811	62			30	1		144	4	6	100	2		16			64			65			9		
1812	62			31			142	4	5	102	2		16		1	64			65	1	22	9		
1813	62			31	3	1	141		1	104			15			64	1		44		2	9		
1814	62			33	1		140	4		104		1	15		1	65	2		42	2		9		
1815	62		1	34			144	3	2	103	2	1	14			67	4		44	3	1	9	2	
1816	61		1	34	1		145	5	4	104	2	2	14	18		71			46	1	1	11		
1817	60			35		2	146	2	25	104	1	1	32			71	1	1	46			11		
1818	60			33	11		123	3	13	104			32			71	3	1	46	1	4	11		
1819	60			44			113	4	6	104	2	30	32	1		73	1	1	43	3	1	11	1	
1820	60		3	44	1	4	111	8	5	76			33	1		73			45	1	2	12	1	
1821	57		1	41		1	114	3	2	76	2	1	34	7		73		1	44		1	13		
1822	56			40	1	1	115	4		77			41			72	1		43			13		
1823	56			40			119	2	10	77		5	41	15		73	2		43	1		13		
1824	56	2		40	3		111		11	72	1	1	56	1		75			44	2	1	13		
1825	58	1		43	3		100	4	8	72	2	1	57	2		75		1	45	3		11	1	2
1826	59	2		46			96	1	7	73	2	1	59			74			48		1	10		2
1827	61			46	6	1	90		10	74	4	3	59			74	1	1	47	4		9	1	1
1828	61			51			80	2	6	75	2	2	59			74	1		51	1		10	1	
1829	61	25		51	1		76	3	1	75	1		59	2		75	14	6	52			11	2	
1830	86			52			78	12	1	76	3	1	61			83		1	52			13		
1831	86			52			89	7		78	1	1	61			82			52			13		
1832	86	2		52			96	1		78			61	1		82	1		52	2		13		
1833	88			52	1	14	97	4	2	78	1		62			83		2	54		1	13		
1834	88			39			99	2		79	1	3	62		1	81	2		53		1	11		2
1835	88			39		1	101	1		77		2	61			83	1		52	3		10		1
1836	88			38			102		1	75	3	1	61			84	1		55	2		10	1	
1837	88			38	1		101		2	77		1	61			85	1		57	2		11		

	Antwerpen			Brugge			Brussel			Gent			Kortrijk			Leuven			Luik			Namen		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1838	88			39	1		99	3	2	76	1	1	61	3		86	1	3	59		1	11		
1839	88	6		40		4	100	2		76		4	64			84	1	9	58		1	11		
1840	94	1		36			102		2	72	4	1	64			76			57			11		
1841	95			36	1		100	2	1	75	5		64	1		76			57	1		11		
1842	95			37	1		101	3		80	16	1	65			76			58	1	2	11	3	
1843	95			38	2		104		3	95	4	1	65		8	76			57	1		14		
1844	95	1		40	1		101	1	2	98	3	11	57			76	3		58	4		14		
1845	96			41	2		100	3	3	90	5	3	57		1	79			62	1	1	14		
1846	96		4	43	1	1	100		1	92	3		56	1		79	2		62	1	1	14		
1847	92			43		2	99			95	13	2	57		1	81			62	2		13		1
1848	92	1		41	1	1	99	2		106	7	1	56			81	2		64			13		
1849	93			41		1	101			112	6	2	56			83	1	1	64	1		12		1
1850	93		1	40			101		2	116	3	6	56			83			65			12		
1851	92		1	40			99		3	113	1	1	56			83	1	2	65		1	12		
1852	91		1	40	1	4	96	2		113		1	56			82	1	1	64	2	2	12		
1853	90			37	1	1	98	1		112	1	4	56	2	2	82			64	1	1	11		1
1854	90	2		37	1		99		3	109	2	4	56	2	1	82	1		64	2	1	11		
1855	92		1	38			96	1	1	107	1	1	57	2		83			65			10		1
1856	91			38		1	96	2	34	107	1	3	59	4		83			65		3	10		
1857	91			37			64		2	105		3	63	1		83	2		62		2	8		2
1858	91			37	2		62	1	9	102			64			85			60		3	8		
1859	91		6	39	1	1	54		5	102	2	2	64			85			57		7	8		
1860	85	2		39	2		49			102	2	2	64	1		85	1	2	50	1		8		
1861	87			41			49		2	102		2	65			84			51	1	6	8		
1862	87			41			47	1		100	4	8	65			84			46	1	2	8		
1863	87			41	1	1	48		2	96	3	5	65			84			45	1	1	8		
1864	87			41		2	46	1	4	94	3	3	65			84			45		1	8		
1865	87			39	1		43			94	3	2	65			84	1		44		1	8		
1866	87			40			43	1		95	3		65		1	85	1		43		1	7		1
1867	87	2	1	40	1		44			98	1	2	64			86			42	2	2	6		1
1868	88		1	41			44	2		97		2	64			86			42	1		6		
1869	87			41			46		4	95	5	4	64			86			43	1		5		1
1870	87			41	3		42			96	7		64			86			44	1		4		1
1871	87			44			42	2		103	3	1	64	2		86			45	2	2			
1872	87			44			44	3	2	105	3		66	1	2	86			45	1	4			
1873	87		3	44		1	45	3		108		6	65		1	86			42	1				
1874	84		1	43			48	3		102	20	8	64			86	4		43		1			
1875	83		1	43	2	1	51		3	114	12	6	64			90			42	7				
1876	82	2		44	1	2	48	1		120	3		64			90			49	1	1			
1877	84			43	3		49	1	7	123	1	3	64		1	90			49	2	1			
1878	84		2	46	1		43		6	121	6	2	63			90		1	50					
1879	82			47	3	1	37		1	125		1	63			89		1	50	3				
1880	82		2	49	1		36	2		126	1	1	63	1		88			53	2	1			

	Antwerpen			Brugge			Brussel			Gent			Kortrijk			Leuven			Luik		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1881	80		15	50	1	4	38			126	3	5	64	2		88			54	2	
1882	65	1		47	1	2	38			124	5	6	66		2	88			56		1
1883	66	10		46	1	1	38			123	1	5	64		1	88	12		55	6	
1884	76	6		46	1	1	38			119	8	5	63			100			61	2	
1885	82		1	46		1	38		4	122	3	3	63			100			63	4	1
1886	81	2		45	1	1	34	88	4	122	1	1	63			100	1		66	1	
1887	83	13	1	45	3	3	118	83		122	1		63			101			67		1
1888	95	7	4	45	2	1	201	5		123	1		63		17	101			66		3
1889	98	2	1	46		1	206	3		124	1		46		22	101			63	3	
1890	99	5		45			209	4	1	125			24	1		101			66	5	2
1891	104	5		45	2		212	1		125			25		2	101			69	3	
1892	109	1		47	1	1	213		2	125		1	23			101	1		72	4	2
1893	110	4		47		2	211	4	2	124	1	1	23		1	102	1		74	1	1
1894	114			45	1		213	2	3	124		1	22		1	103			74		2
1895	114	2		46	1		212	1	2	123	5	3	21	1		103			72	1	
1896	116	5		47			211	1		125	2	3	22	1	1	103	4		73		
1897	121	3		47			212			124	8	1	22	1		107			73		
1898	124			47		2	212			131	2	7	23	1		107			73		1
1899	124	1		45	8		212	2		126			24	3	1	107			72		1
1900	125		1	53		1	214		3	126	2		26	1		107			71		
1901	124			52			211	1		128		3	27		1	107			71	1	
1902	124			52	1		212	1	1	125	6		26			107		1	72		6
1903	124			53	1		212			131	2	1	26			106			66		4
1904	124		1	54		2	212	2	2	132	1		26			106			62		2
1905	123			52			212	2	4	133			26			106			60		5
1906	123		1	52		1	210		2	133	2	1	26			106			55		3
1907	122		4	51			208			134	1	1	26			106			52		1
1908	118	2	1	51			208	1	1	134	2	2	26			106			51		1
1909	119	1		51	1	1	208	1		134	7	1	26			106	4		50	62	3
1910	120			51	1		209		5	140	1		26		1	110			109		4
1911	120			52			204		7	141	1	3	25			110			105		
1912	120		1	52		1	197		71	139	2	5	25			110			105		1
1913	119		2	51		1	126		86	136		2	25		1	110			104		1
1914	117		9	50			40			134		4	24		3	110		21	103		
1915	108		1	50			40	1		130		2	21			89		1	103		
1916	107		1	50			41	1		128		1	21			88		4	103		
1917	106		1	50		2	42			127	5		21			84		1	103		
1918	105		2	48			42	6		132			21			83		1	103		
1919	103			48		1	48	15		132		2	21			82		3	103		
1920	103			47			63			130			21			79			103		

(1) = totaal aantal eenheden opgenomen in de index

(2) = aantal eenheden toegevoegd aan de index

(3) = aantal weggefallen eenheden



**Tabel B3. Opsplitsing huurindices Antwerpen en Luik, 1800-1920**

	Antwerpen				Luik		
	(1)	(2)	(3)		(1)	(2)	(3)
1800	100	100	100		100	100	100
1801	100	99,6	100		101	100	100
1802	100	99,6	100		102	100	100
1803	100	99,6	100		100	100	100
1804	100	102,5	123		100	101	100
1805	100	104	123		100	101,3	100
1806	100	104	123		103,5	108,8	100,5
1807	100	125,8	123		104,9	109	100,9
1808	100	135,1	150		101,1	109,9	100,4
1809	153	199,8	195,1		101,1	109,4	100,4
1810	167	213,7	232,6		122,2	109,4	100,4
1811	170	214,7	237,7		126	109,4	102,9
1812	170	214,7	237,7		126	109,4	103,1
1813	179	219,7	238,8		136,7	113	106,9
1814	178	234,3	242,1		140,3	113,2	107,2
1815	173	233,9	242,3		146,1	107,6	107,3
1816	173	232,2	226,2		147,3	108,5	107,4
1817	171	224,9	217,4		147,3	108,5	108,1
1818	167	222,2	214,8		147,3	112,4	108,1
1819	173	206	214,8		159,1	112,9	101,8
1820	173	203,8	202,7		167	113,6	102,4
1821	166	211	196,4		185,6	114,5	104,6
1822	165	210,8	196,4		185,6	114,5	104,5
1823	162	210,8	195,6		185,6	114,6	104,8
1824	166	207,7	195,6		196,1	116,1	104,8
1825	166	208,3	198,6		202,2	118,3	112,5
1826	167	208,3	203,3		197,7	118,5	114
1827	172	215,9	228,5		203,2	119,4	121,8
1828	185	228	234		196,5	119,5	121,8
1829	194	257,8	248,2		232,6	121,6	129,3
1830	205	257,8	277,1		232,6	121,9	134,6
1831	206	263,2	291,8		233,3	121,9	134,6
1832	209	263,2	293,2		232,8	121,9	133,4
1833	243	262,1	297,3		233,8	122,7	133,2
1834	253	262,1	301,1		241,1	124,6	137
1835	257	263,5	296,2		241,3	143,7	147,3
1836	258	258,3	305,9		262,3	146,7	147,9
1837	258	264,2	306,8		263,5	148,7	147,9
1838	258	266,1	309,3		274,3	151,3	149
1839	258	266,3	311,7		280	150,8	149
1840	256	269,4	303,9		295,1	161	149
1841	254	269,5	302,1		305,1	174,5	160,5
1842	252	269,7	304,6		306,2	180,5	164,1
1843	252	268,9	304,6		307,4	186,8	171,2
1844	252	268,9	304,1		313	226,2	176,1
1845	251	268,9	304,5		337,6	233	186,4
1846	249	270,1	307,1		341,9	232	176,4
1847	249	274,5	315		350,6	229	175,9
1848	249	275	317,4		353,5	235,5	210,9
1849	249	276,7	318,5		380,9	239	215,8

1850	251	276,7	328,8	424,7	237,1	215,8
1851	251	280,3	339,2	426,6	237,9	215,8
1852	255	284,9	342,8	427,7	243,8	220,1
1853	256	297,3	346,6	427,5	249,7	236,4
1854	257	298,8	350,5	427,5	259	241
1855	259	304,8	353,4	411,4	261,1	242,9
1856	263	306	362,5	407,7	260,2	249,6
1857	267	316,1	376,9	407,7	225,7	262,3
1858	275	320,9	396,2	421	225	264,2
1859	277	341,5	405,2	370,5	226	277,6
1860	280	349,4	421,9	301,3	232,8	219,5
1861	294	357,5	434,3	305,5	233,2	252,3
1862	300	357,5	454,3	320,3	248,7	272,1
1863	306	354,1	472,8	326	266,2	284,1
1864	312	364,4	485,7	326,8	279,4	284,1
1865	323	392,8	488,9	387	294,2	317,7
1866	325	399,2	497,9	440,8	343	325,5
1867	326	410	502,1	455,7	362,4	371,6
1868	327	411,7	511,5	468,1	379,3	367,2
1869	335	412,1	524,2	489,5	398,8	367,2
1870	341	417,8	529,4	489,5	399,9	367,2
1871	350	428,4	531,1	502,4	397,3	369,8
1872	358	437,4	542,3	510,2	392,5	369,8
1873	417	459,3	563,6	510,3	426,9	369,8
1874	455	479,5	576,7	533,5	426,9	377,3
1875	503	502	608,1	555,9	443,8	378,8
1876	565	532,4	645,5	578,3	443,4	408,1
1877	575	549,4	661,1	632,7	431,5	414
1878	573	561,1	683,3	619,8	423,5	414
1879	589	560,8	688,6	577,8	424	424,9
1880	602	561,6	690,2	578	440	419,9
1881	606	560,4	660,9	587,2	465,6	419,9
1882	608	597,7	594,8	588,8	476,8	419,9
1883	614	603,9	596,6	572,3	476,8	380,7
1884	618	623,1	589,4	559	474,8	379,1
1885	618	561,7	589,1	555	470,7	379,1
1886	618	620,3	575,7	551,8	468,9	372
1887	617	597,7	571,6	550,8	462,2	375,8
1888	611	604,6	570,9	550,8	460,2	368,9
1889	604	600,4	572,9	563	462,5	368
1890	605	599	570,1	561	455	364,3
1891	595	588,1	569,7	556,8	422,9	359,9
1892	589	588,1	570,1	564,4	422,7	357,7
1893	576	586,4	567,1	570,6	429,7	360,8
1894	566	582,1	566,8	565,2	430,9	355
1895	560	581,2	565,3	564,3	428,1	349,8
1896	558	580,8	565,6	563,7	401,8	341,1
1897	556	583,4	565,7	564,3	402,1	332,6
1898	556	586,1	565,4	563,7	402,1	329,8
1899	556	586,7	564,9	566,2	402,1	327,7
1900	553	587	565,3	561,2	402,1	322,8
1901	555	587	563,8	559,6	418,8	322,8
1902	556	590,7	563,8	548,6	418,8	322,8
1903	556	592,6	564	548,5	418,8	330,3
1904	556	592,6	566,3	536,4	363,2	331,5
1905	557	595,2	570,6	529,4	387,5	332,4
1906	558	595,2	573,1	534,3	457,1	332,4

1907	559	597,8	573,6		550,4	457,1	328,2
1908	560	593	588,8		569,9	457,1	328,2
1909	563	593	588,1		579,2	427,1	333
1910	570	594,1	593,1		597,9	431	342,9
1911	575	604,7	599,4		625,5	432,9	353,6
1912	588	616,4	612,3		646,4	434,3	357,3
1913	602	629,7	618,9		653,6	434,4	358,9
1914	626	684,8	648,2		677,8	434,5	370,4
1915	639	705,4	655,3		684,2	435,6	370,4
1916	631	715	653,8		663	430,9	367,4
1917	627	701,7	640,4		659,2	429,6	361,9
1918	621	707,9	631,9		677,8	432,1	360,3
1919	671	746	689,4		691	432,5	390,1
1920	791	910	853,9		756,3	517,1	482,4

(1) = handelshuizen

(2) = arbeiderswoningen

(3) = bedienden/burgershuizen

**Tabel B4. Evolutie indicatoren woonkwaliteit**

	Gent			Brussel			Antwerpen			Leuven			Brugge			Kortrijk			Luik			Namen		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>1829</b>	1,39	5,10	7,09				1,51	4,40	6,65				1,38	4,16	5,75				1,52			2,44		
<b>1846</b>	1,29	4,67	6,02	2,25	4,05	9,13	1,33	4,89	6,49	1,21	4,49	5,45	1,27	4,61	5,85	0,95	4,72	4,50	1,80	4,37	7,85	2,35	4,76	11,15
<b>1856</b>	1,61	4,69	7,57	2,32	3,92	9,07	1,27	5,93	7,51	1,19	4,48	5,33	1,19	4,74	5,63	0,96	4,91	4,72	1,94	4,25	8,24	2,26	4,97	11,25
<b>1866</b>	1,09	4,64	5,04	2,50	3,58	8,95	1,33	5,75	7,65	1,19	4,58	5,43	1,28	4,41	5,64	1,04	4,59	4,77	1,99	3,99	7,93	2,34	4,27	9,99
<b>1880</b>	1,16	4,30	4,99	2,54	3,63	9,21	1,58	4,85	7,68	1,17	4,46	5,21	1,08	4,62	4,98	1,01	4,56	4,60	2,01	3,94	7,92	1,98	4,56	9,04
<b>1890</b>	1,15	4,12	4,74	2,69	3,54	9,53	1,63	4,35	7,09	1,17	4,64	5,43	1,03	4,64	4,80	0,94	4,77	4,49	2,06	3,81	7,86	1,92	4,54	8,70
<b>1900</b>	1,22	3,80	4,65	2,70	3,28	8,84	2,08	4,01	8,34	1,20	4,31	5,16	1,12	4,48	5,02	0,98	4,71	4,61	2,06	3,52	7,24	1,88	4,04	7,61
<b>1910</b>	1,31	3,39	4,45	2,75	3,04	8,35	2,23	3,56	7,95	1,20	4,01	4,79	1,09	4,47	4,86	1,04	4,59	4,78	2,10	3,16	6,63	1,89	3,68	6,96
<b>1920</b>	1,45	3,02	4,36	2,76	2,75	7,60	2,27	3,40	7,71	1,33	3,50	4,64	1,15	4,07	4,68	1,18	4,10	4,83	2,11	2,86	6,05	1,81	3,43	6,22

Bron: zie tabel 6; eigen berekeningen.

(1) = aantal gezinnen per huis

(2) = gemiddelde gezinsgrootte

(3) = gemiddeld aantal personen per huis

## 7.2. Databanken

zie excell-file

